



Información para compradores de vivienda

Por lo general, comprar una vivienda es la inversión más grande que una persona hará en su vida. A continuación hay algunas cosas importantes que deberá tener en cuenta cuando compre una vivienda.

¿Debo comprar una vivienda?

Además de darle un lugar para vivir, ser propietario de una vivienda le puede brindar una posible inversión por muchas razones, incluyendo el potencial de contar con patrimonio neto, la estabilidad que brinda ser propietario en una comunidad y posibles ventajas impositivas.

Alquilar puede tener más sentido si tiene un estilo de vida móvil o si tuviera que mudarse por cambio de trabajo u otros factores. Si no piensa quedarse en su vivienda varios años, la cantidad de patrimonio neto que puede acumular a lo largo del primer año o primeros dos años se podrá perder con los costos de venta y las comisiones inmobiliarias.

¿Tengo suficiente dinero para comprar una vivienda?

En general, necesita tener suficiente dinero para cubrir un enganche del 5% al 20% del precio de compra, más el 3% al 7% de este precio para los costos de escritura. Si no tiene dinero suficiente para el enganche, es posible que pueda obtener un préstamo por medio de varios programas gubernamentales.

Antes de empezar a buscar una vivienda, decida lo que desea y lo que puede pagar. Un prestamista considerará varios factores antes de calificarlo para la compra de una vivienda, incluyendo sus antecedentes de crédito, su estabilidad laboral y el monto de su enganche. Antes de buscar una vivienda, visite a un prestamista respetado para determinar qué préstamo puede pagar.

Cómo elegir a un agente

Antes de elegir a un agente, infórmese. Entreviste a varios agentes de bienes raíces para saber cuánta experiencia tienen en la zona donde quiere comprar. Visite el sitio web del Departamento de Bienes Raíces de California (DRE) y haga clic en [“licensee status inquiry”](#) (investigación del estado de la licencia), para verificar que el agente tenga la licencia requerida. Fíjese en los antecedentes del agente para ver si se tomaron medidas disciplinarias y evalúe si esa información es importante en su caso. Además, pida a los agentes una lista de clientes anteriores y verifique sus referencias.

La búsqueda de su vivienda

Antes de buscar una vivienda, decida qué comodidades necesita, la ubicación, el número de recámaras, el tamaño del lote y qué tan cerca quede a tiendas, escuelas, hospitales, su trabajo y otros servicios, tales como bomberos y policía. También averigüe si tendrá que pagar impuestos especiales, cuotas de tasación o cuotas de la asociación de propietarios que afecten sus gastos mensuales.

La inspección de la vivienda

Una vez que encuentra una vivienda que cumple con sus necesidades, examine la instalación eléctrica, la plomería y la integridad estructural de la propiedad. Considere contratar a un inspector calificado para evaluar los aspectos estructurales de la vivienda. Esto le dará la oportunidad de negociar los arreglos necesarios con el vendedor. Toda vivienda requiere mantenimiento, y a veces gastos inesperados para hacer arreglos. Cuando decida comprar una vivienda, no se olvide de incluir estos gastos en su presupuesto.

La presentación de una oferta

Decida cuánto quiere pagar por la vivienda. Una buena manera de fijar un precio es primero determinar por cuánto se vendieron otras viviendas en el vecindario. Su agente de bienes raíces puede ayudarle a obtener esta información.

No se olvide de incluir en su oferta todas las contingencias o condiciones especiales que quiere que se incluyan en el contrato. Debe incluir su necesidad de calificar para un préstamo, las reparaciones que debe completar el propietario antes de la escritura, y las inspecciones para el control de plagas, las inspecciones de la vivienda, las garantías de viviendas y otras condiciones similares. Recuerde que si aceptan su oferta, pasará a ser un contrato obligatorio, y si no se completa la compra es posible que pierda su depósito.

Examine el contrato cuidadosamente antes de firmarlo y asegúrese que lo entiende. Si hay partes del documento que no entiende, obtenga asesoramiento profesional. Si su agente de bienes raíces no puede responder a todas sus preguntas, pida hablar con el corredor o consulte con un abogado. Asegúrese que la oferta que usted firme no contenga espacios en blanco que se puedan llenar después de firmar. Además, no dé dinero en efectivo como depósito o enganche. En vez, utilice un cheque, giro postal o cheque bancario. Esto crea un rastro permanente del dinero que depositó.

Divulgaciones

Hay varias divulgaciones que tiene derecho a recibir durante su compra. Dos de las más importantes que debe recibir en la compra de al comprar una vivienda son las siguientes:

Declaración de Divulgación de Bienes Raíces – El vendedor debe completar esta divulgación, que cubre la condición física de la propiedad y los posibles peligros o defectos que pueda tener. El vendedor es principalmente responsable por las divulgaciones presentadas en este documento. El agente también tiene la responsabilidad de hacer una inspección visual de la propiedad y de divulgar cualquier defecto que observe en el proceso. Este documento también divulga los impuestos y las cuotas especiales, así como los demás factores que puedan tener un efecto significativo sobre el valor o el atractivo de la propiedad.

Divulgación de Relación de la Agencia – Su agente de bienes raíces le tiene que entregar una divulgación por escrito que dice a quién representa en la transacción. El agente puede representarlo a usted exclusivamente como comprador, o exclusivamente al vendedor, o ser un agente doble que represente a usted y al vendedor. Examine detenidamente y entienda esa divulgación, porque tiene un efecto importante sobre el nivel de responsabilidad del agente hacia usted.

Dependiendo de la ubicación, la edad y otros factores relativos a la propiedad que esté comprando, se pueden requerir otras divulgaciones.

Divulgaciones Financieras – También se requieren varias divulgaciones financieras en transacciones de bienes raíces, que le brindan detalles importantes sobre su préstamo. A este respecto, las dos principales divulgaciones requeridas son la Declaración de Veracidad en los Préstamos, Regulación Z (Truth in Lending Statement, Regulation Z) y la Ley de Procedimientos de Transacciones en Bienes Raíces, RESPA (Real Estate Settlement Procedures Act, RESPA). La Declaración de Veracidad en los Préstamos le explica los detalles importantes de los términos y las condiciones del crédito, incluyendo la cantidad de dinero financiada, los costos de financiamiento y la tasa porcentual de interés anual. RESPA requiere cálculos de buena fe relativos a los costos de procedimientos y escritura, que le deben ser entregados dentro de los tres días a partir de la fecha en que solicita un préstamo. RESPA también requiere una Declaración Uniforme de Transacción del HUD, que contiene una lista detallada de los desembolsos y los costos de escritura que tendrá que pagar cuando se complete la transacción de su préstamo.

Informe Público – En todas las instalaciones con intereses comunes que tienen cuotas de la asociación de propietarios, así como en las ofertas iniciales de viviendas en subdivisiones estándar ubicadas fuera de los límites de la ciudad, se requiere un informe público emitido por el DRE. El informe público es una declaración detallada, que divulga a los posibles compradores datos pertinentes sobre la subdivisión. El informe incluye información sobre servicios públicos, agua, carreteras, suelo, condiciones geológicas, título, zonificación, restricciones de uso, peligros y los acuerdos financieros realizados por la finalización de la subdivisión.

Depósito y título

Tiene derecho a negociar con el vendedor si tiene alguna preferencia sobre el depósito y la compañía de títulos que se empleará en su transacción. La Compañía de Depósitos es un tercero neutral que tiene la responsabilidad de proteger los intereses del comprador y del vendedor. El funcionario de depósitos verifica que todos los términos del contrato, según se hallen detallados en las instrucciones del depósito, se hayan cumplido, y que los títulos correspondientes se inscriban al completarse la transacción. La Compañía de Títulos provee una póliza de seguro para proteger al comprador y al prestamista de los defectos desconocidos del título de la propiedad. Normalmente, el prestamista requiere una póliza de seguro del título como una condición para otorgar el préstamo.

Conclusión

Una transacción de bienes raíces puede ser complicada e involucra muchas personas y documentos. Cuando está comprando una vivienda, usted como el comprador, debe hacer sus deberes: lea todos los documentos que tengan que ver con la transacción y pida asesoramiento profesional si no entiende completamente algún aspecto de su transacción.

Si empleó los servicios un agente de bienes raíces alreadado y cree que esa persona no manejó bien su transacción de compra, debe **presentar una queja** al Departamento de Bienes Raíces. Para hacerlo, póngase en contacto con cualquiera de las siguientes oficinas del DRE:

Sacramento District Office
2201 Broadway
Sacramento, CA 95818-2500
(916) 227-0864

Fresno District Office
2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273
(559) 445-5009

San Diego District Office
1350 Front Street, Suite 3064
San Diego, CA 92101
(619) 525-4192

Oakland District Office
1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1402
(510) 622-2552

Los Angeles District Office
320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105
(213) 620-2072